بحث محكم

اختلاف المتعاقدين في عقد الإجارة

إعداد

د. عبدالرحمن بن سليمان الريش *

* الأستاذ المشارك بكلية الملك فهد الأمنية، قسم العلوم الشرعية.

المقدمة

الحمد لله الذي يهدي إلى ما اختلف فيه من الحق، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأصلي وأسلم على رسوله وصفوته من خلقه، محمد بن عبدالله، صلى الله عليه وسلم صلاة وتسليماً دائمين.

أما بعد، فإن فقه المعاملات من أهم أبواب الفقه التي تمس الحاجة إلى دراستها والبحث في مسائلها، وباب الإجارة منه خاصة باب تشتد إليه الحاجة، لملامسته واقع الناس وحياتهم اليومية بشكل مباشر، وبخاصة ما قد يحصل من الخلاف بين المؤجر والمستأجر في عقد الإجارة، وهذا ما جعلني أختار هذا الموضوع لأجمع مسائله المختلفة من مصادرها الفقهية، وأدرسها وأوازن بينها، لعلي بذلك أبصِّر القارئ بالحلول الشرعية لهذه المسائل، وأسد ثغرة في هذا الجانب، فإن وفقت فمن الله، وإن أخطأت فمني ومن الشيطان.

المبحث الأول: التعريف بمصطلحات البحث

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف العقد لغة واصطلاحاً

تعريف العقد لغة:

العقد مصدر فعل، عقد الشيء يعقده عقداً وتعقاداً، وعقده، فانعقد وتعقد، إذا شده، فانشد، فهو نقيض الحل، وهو في الأصل للحبل ونحوه من المحسوسات، ثم أطلق في أنواع العقود من البيوع والمواثيق

وغيرها، وفي التصميم الجازم على الشيء، ومنه العقيدة، أي ما يعقد عليه الإنسان قلبه من الآراء بجزم وتصميم(١).

قال ابن فارس: «العين والقاف والدال أصل واحد يدل على شد وشدّة وُثوق، وإليه ترجعُ فروعُ الباب كلها، من ذلك عَقْد البناء، والجمع أعقاد وعُقود، وعَقَدت الحبلَ أعقده عَقْداً، وقد انعقد، وتلك هي العُقْدة، وعاقدته مثل عاهدته، وهو العَقْد، والجمع عُقود. قال الله تعالى: ﴿أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۝١﴾(٢)، والعَقْد: عَقْدُ اليمين، ومنه قوله تعالى: ﴿وَلَكِن يُؤَاخِذُكُم بِمَا عَقَّدتُّمُ الأَيْمَانَ ۝٨٩﴾(٣). وعُقْدَة النكاح وكلِّ شيء: وُجوبُه وإبرامُه. والعُقْدة في البيع: إيجابُه. والعُقْدَة: الضيعة، والجمع عُقَد. يقال: اعتقد فلانٌ عُقْدةً، أي اتَّخذها. واعتقد مالاً وأخاً، أي اقتناه. وعَقَد قلبَه على كذا فلا يَنزِع عنه»(٤).

وقال الزبيدي: «عقد الحبل، والبيع، والعهد، يعقده عقداً فانعقد: شده، وعقد العهد، واليمين، يَعْقدُهما عَقْداً وعَقَّدهما: أكَّدَهما... والذي صرح به أئمة الاشتقاق أن أصل العقد نقيض الحل... ثم استعمل في أنواع العقود من البيوعات وغيرها، ثم استعمل في التصميم والاعتقاد الجازم»(٥).

تعريف العقد اصطلاحاً:

العقد في اصطلاح الفقهاء مرتبط ارتباطاً وثيقاً بمعناه اللغوي، ولهم في تعريفه اصطلاحان مشهوران:

التعريف الخاص:

أنه «ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله»(٦).

شرح هذا التعريف:

المقصود بالإيجاب والقبول: كل ما دل على إرادة المتعاقدين ورضاهما بإمضاء العقد، سواء أكان قولاً أم فعلاً(٧).

(١) انظر: معجم مقاييس اللغة: ٤/٨٦، ولسان العرب: ٣/٢٩٦، وتاج العروس: ٨/٣٩٤.
(٢) سورة المائدة، من الآية (١).
(٣) سورة المائدة، من الآية (٨٩).
(٤) معجم مقاييس اللغة: ٤/٨٦.
(٥) تاج العروس: ٨/٣٩٤.
(٦) المدخل الفقهي العام: ١/٢٩١، وانظر: البحر الرائق: ٣/٨٧، وحاشية الدسوقي: ٣/٤، والمهذب: ٣/١٠-١١، والمغني: ٦/٥.
(٧) انظر: المدخل الفقهي العام: ١/٢٩٢-٢٩٣.

ووجه التقييد بكونه على وجه مشروع هو إخراج الإيجاب والقبول الصادرين على غير الوجه المشروع، كأن يتعلّقا بما لا يملكه أحد المتعاقدين، أو ما لم يأذن به الشرع.

وأما ثبات الأثر بالمحل فهو لإخراج حصول الإيجاب والقبول من غير أن يظهر لهما أثر، كأن يبيع كلا المتعاقدين نصيبه من العين المشتركة بينهما على التناصف لصاحبه بما له(٨).

وهذا التعريف روعي فيه وجود طرفين للعقد، طرف صدر منه الإيجاب، وطرف صدر منه القبول، فلا يدخل فيه ما كان من العقود صادراً عن إرادة طرف واحد، مثل الطلاق والعتق.

التعريف العام:

أن العقد هو ما ألزم به المرء نفسه(٩).

ولا يشترط -وفق هذا التعريف- وجود طرفين في العقد، فيصدق على كل ما ألزم به الشخص نفسه، ولو من غير وجود طرف آخر تؤثر إرادته في العقد، كما هو الحال في العتق والطلاق، ونحوهما.

وهذا الإطلاق هو الذي سار عليه عامة من فسروا قول الله تعالى: ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ** ۝١﴾(١٠).

وذكر صاحب الفروق (١١) تعريف العقد بقوله: «كل تصرف ينشأ عنه حكم شرعي».

والتعريف الأول، أو المعنى الخاص للعقد هو المقصود في هذا البحث، باعتبار أن الإجارة - التي يتناول هذا البحث الاختلاف بين العاقدين فيها- من العقود التي لا تتم إلا بوجود إرادتين، وهما المؤجر والمستأجر(١٢).

المطلب الثاني: تعريف الإجارة لغة واصطلاحاً

تعريف الإجارة لغة:

الإجارة مصدر صناعي، أو اسم مصدر من الأجر، وهو يطلق في اللغة بمعنيين:

(٨) انظر: المدخل في الفقه الإسلامي، ص: ٤١٥.
(٩) انظر: أحكام القرآن للجصاص: ٢/ ٤١٦، وأحكام القرآن لابن العربي٢/ ٥-٧.
(١٠)المائدة الآية (١).
(١١) ٢/ ١٣.
(١٢) وسيأتي مزيد إيضاح لهذه الجزئية إن شاء الله.

الأول: جزاء العمل، يقال: أجر العامل يأجُره أجراً فهو مأجور(١٣).

الثاني: جبر العظم الكسير، يقال: أُجرت يده، وبعضهم يقول: أَجَرت يده(١٤).

قال ابن فارس: «الهمزة والجيم والراء أصلان يمكن الجمعُ بينهما بالمعنى، فالأول الكراء على العمل، والثاني جَبْر العظم الكَسير، فأمّا الكراء فالأجر والأُجْرة... والفعل أجَرَ يَأجُرُ أجْراً، والمفعول مأجور، والأجير: المستأجَر، والأُجَارة ما أعطيتَ من أجر في عمل... وأما جَبْر العظم فيقال منه، أُجِرَتْ يدُه. وناسٌ يقولون أَجَرَتْ يَدَهَ، فهذان الأصلان، والمعنى الجامع بينهما أن أُجْرة العامل كأنها شيء يُجْبر به حالُه فيما لحقه من كد فيما عمله»(١٥).

وقال ابن منظور: «الأَجْرُ: الجزاء على العمل، والجمع أُجور، والإجارَة من أَجَر يَأْجر، وهو ما أعطيت من أجْر في عمل، والأَجْر، الثواب، وقد أَجَرَه الله يأجُرُه ويأجَرُه أجْراً وآجره الله إيجاراً، وأتَّجر الرجل تصدّق، وطلب الأجر... وآجَرَه يُؤْجِرُه إذا أثابه وأعطاه الأَجر والجزاء، وكذلك أَجَرَه يَأجُرُه ويأجِره... والأجرة والإجارة والأجارة: ما أَعطيت من أجر»(١٦).

تعريف الإجارة اصطلاحاً:

اختلف عبارات الفقهاء في تعريف الإجارة، ومن عباراتهم في تعريفها:

١- أنها: «عقد على المنفعة بعوض»(١٧).

ويؤخذ على هذا التعريف أنه يدخل فيه ما ليس إجارة، مثل بيع الممر وعلو الدار(١٨).

٢- أنها: «تمليك منافع مباحة مدة معلومة بعوض»(١٩).

ويؤخذ على هذا التعريف أنه غير جامع، إذ لا يشمل الإجارة غير المقدرة بمدة(٢٠).

٣- أنها: «عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم وضعاً»(٢١).

(١٣) انظر: معجم مقاييس اللغة: ١/٦٢، ولسان العرب: ٤/١٠، وتاج العروس: ١٠/٢٤.
(١٤) انظر: معجم مقاييس اللغة: ١/٦٣، وتاج العروس: ١٠/٢٦.
(١٥) معجم مقاييس اللغة: ١/٦٢- ٦٣.
(١٦) لسان العرب: ٤/١٠.
(١٧) المبسوط: ١٥/٧٤، والهداية: ٣/٢٦٠.
(١٨) انظر: الإنصاف: ٦/٣، والمبدع: ٥/٦٢.
(١٩) حاشية الدسوقي: ٤/٢.
(٢٠) انظر: فتح القدير: ٨/٣.
(٢١) شرح روض الطالب: ٢/٤٠٣، ومغني المحتاج: ٢/٣٣٢.

ويرد على هذا التعريف أنه أدخل بعض شروط الإجارة، وهي زيادة في التعريف لا حاجة إليها.

٤- أنها: «عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً، مدة معلومة من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو على عمل معلوم بعوض معلوم».

بعد عرض التعاريف السابقة وما ورد عليها ظهر لي أن هذا التعريف هو أفضلها.

شرح التعريف:

قوله: (على منفعة) قيد احترز به من العقد الوارد على الأعيان، كالبيع والهبة والصدقة.

قوله: (مباحة) أي مباحة مطلقة بلا ضرورة، وهو قيد احترز به من المنفعة المحرمة، كالإجارة على البغاء والزمر والنياحة، ونحو ذلك من كل منفعة محرمة.

قوله: (معلومة) قيد احترز به من الجعالة على عمل مجهول، واحترز به من الإجارة على منفعة مجهولة، إذ إنه لا يجوز العقد عليها لما فيها من الغرر.

قوله: (مدة معلومة) أفاد وجوب تعيين المدة، كيوم أو شهر أو سنة، وهذا خاص بالإجارة على المنافع، ولا يشمل الإجارة على الأعمال، إذ لا يشترط فيها المدة، و إن كان قد يعقد على مدة .

قوله: (من عين معينة أو موصوفة في الذمة) أفاد وجوب تعيين العين المشتملة على المنفعة بالرؤية مثالاً، أو وصفها بما يميزها و يوضحها.

قوله: (أو عمل معلوم) هذا أحد نوعي الإجارة، وهو الإجارة على الأعمال، كأن يستأجر شخصاً ليحمل متاعه إلى موضع معين، فعلم من هذا التعريف أن الإجارة ضربان: إجارة على المنافع، وإجارة على العمل، لذا فإن التقييد بالمدة الواردة في التعريف عائد إلى النوع الأول من نوعي الإجارة، وهو الإجارة على المنافع.

قوله: (بعوض معلوم) قيد احترازي يعود إلى النوعين، أي الإجارة على المنفعة، والإجارة على الأعمال، فيجب أن يكون العوض معلوماً في كليهما(٢٢).

ويخرج بذلك العوض المجهول، الذي لم يبين فيه مقدار العوض الذي اتفقا عليه.

(٢٢) كشاف القناع: ٣/١٧٧٣، والروض المربع، ص: ٣٠٣.

المطلب الثالث: تعريف الاختلاف و بيان المراد باختلاف المتعاقدين

تعريف الاختلاف في اللغة:

الاختلاف لغةً مصدر (اختلف)، والاختلاف نقيض الاتفاق(٢٣).

قال ابن فارس: «الخاء واللام والفاء أصول ثلاثة: أحدها أن يجيء شيء بعد شيء يقوم مقامه، والثاني خلاف قُدَّام، والثالث التغيُّر..... وأما قولهم: اختلف النَاس في كذا، والناس خِلْفَةٌ أي مختلِفون، فمن الباب الأول؛ لأن كل واحد منهم يُنَحِّي قول صاحبه، ويُقيم نفسه مقام الذي نَحّاه»(٢٤).

وقال الفيروز آبادي: «الاختلاف والمخالفة: أن يأخذ كل واحد طريقاً غير طريق الآخر في حاله أو فعله»(٢٥).

وقال الزبيدي: «تخالف الأمران لم يتفقا، وكلُّ ما لم يتساو فقد تخالف واختلف»(٢٦).

فالمقصود بالخلاف - إذاً فيما نحن بصدده هو عدم الاتفاق بين شخصين على أمر معين، فيرى أحدها فيه رأياً، ويرى الآخر ضده، فهما مختلفان، ومتخالفان.

وواضح من الاشتقاق اللغوي للكلمة أنها مستخدمة في الأصل في الحسيات، ثم انتقلت منها إلى المعاني، كما أشار إليه ابن فارس في كلامه السابق.

بيان المراد باختلاف المتعاقدين في عقد الإجارة:

يمكن أن تستخلص من التعريفات السابقة للعناصر المؤلفة لعنوان هذا البحث، أن المقصود من اختلاف المتعاقدين هو حصول النزاع بين طرفي عقد الإجارة في شيء من مقتضيات هذا العقد، بأن يدعيه أحدهما، وينفيه الآخر.

المبحث الثاني: مشروعية الإجارة وأركانها وشروطها

وفيه ثلاثة مطالب:

(٢٣)انظر: تاج العروس: ٢٣/ ٢٧٥.
(٢٤) معجم مقاييس اللغة: ٢/ ٢١٠- ٢١١.
(٢٥) بصائر ذوي التمييز ٢/٥٦٢، وانظر: مفردات القرآن، ص: ١٥٦.
(٢٦) تاج العروس: ٢٣/ ٢٧٩.

المطلب الأول: مشروعية الإجارة

عقد الإجارة عقد مشروع بأدلة متظافرة من الكتاب والسنة والإجماع، والمعقول.

فقد دل على جوازه الكتاب في عدد من الآيات، منها:

١- قوله تعالى(٢٧): ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴿٦﴾﴾(٢٨).

ووجه الاستدلال بالآية أنها أجازت الإجارة على الرضاع، وهو مما يختلف باختلاف كثرته وقلته، واختلاف الرضع، وإذا جازت في الإجارة جازت فيما هو مثله(٢٩).

٢- قوله تعالى(٣٠): ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾﴾(٣١).

ووجه الاستدلال منها أنها ذكرت أن نبياً من أنبياء الله تعالى آجر نفسه، وشرع الأنبياء قبلنا حجة، مالم يرد في شرعنا ما يخالفه، وليس في شرعنا ما يخالف هذا(٣٢).

٣- قوله تعالى: ﴿فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَن يَنقَضَّ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾(٣٣).

ووجه الاستدلال بها أن هذا من قول موسى عليه السلام، ولم ينكره عليه الخضر، فدل ذلك على إباحة الإجارة(٣٤).

ودلت على جوازه السنة، ومن ذلك:

١- ما ثبت(٣٥) من أن النبي صلى الله عليه وسلم استأجر رجلاً من بني الديل، هادياً خريتاً)(٣٦).

ففي هذه الحديث تصريح واضح بأن النبي ﷺ فعل الإجارة وفعله صلى الله عليه وسلم تشريع.

(٢٧) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٥، والذخيرة: ٥/٣٧١، والحاوي: ٩/٢٠١، والمغني: ٨/٥.
(٢٨) سورة الطلاق، من الآية (٦).
(٢٩) انظر: الحاوي: ٩/٢٠٢.
(٣٠) انظر: المبسوط: ١٥/٨٤، وبدائع الصنائع: ٤/٢٥٥، والذخيرة: ٥/٣٧١، والمغني: ٨/٥.
(٣١) سورة القصص، الآيتان: (٢٦- ٢٧).
(٣٢) انظر: الحاوي: ٩/٢٠٢.
(٣٣) سورة الكهف، الآية (٧٧).
(٣٤) انظر: الحاوي: ٩/٢٠٢- ٢٠٣، والمغني: ٨/٥.
(٣٥) انظر: بداية المجتهد: ٣/٤٢٠.
(٣٦) أخرجه البخاري في الإجارة، باب استئجار المشركين عند الضرورة(٢/٧٩٠رقم: ٢١٤٤)، عن عائشة رضي الله عنها.

٢- قوله(٣٧)صلى الله عليه وسلم: «ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً، فاستوفى منه ولم يعطه»(٣٨).

وأما الإجماع فإن الأمة أجمعت على جواز الإجارة من لدن الصحابة إلى عصرنا هذا، ولم ينقل خلاف في ذلك، إلا عمن شذ، كالأصم، وخلافه مسبوق بالإجماع(٣٩).

وأما المعقول فإن الله سبحانه شرع العقود لحاجة العباد ومصالحهم، وحاجتهم إلى الإجارة ماسة، لأن الحاجة إلى المنافع مثل الحاجة إلى الأعيان، فلما جاز العقد على الأعيان لزم أن يجوز العقد على المنافع(٤٠).

المطلب الثاني: أركان عقد الإجارة:

الأركان جمع ركن، والركن في اللغة الجانب الأقوى في الشيء، أو ما تحصل به قوته(٤١).

وأما في الاصطلاح فهو جزء الماهية الذي تنتفي بانتفائه، بحيث يعسر تصورها دونه(٤٢).

وقد اختلف الفقهاء في أركان الإجارة على قولين:

القول الأول: أن ركن الإجارة هو الإيجاب والقبول فقط، وإلى هذا ذهب الحنفية(٤٣).

القول الثاني: أن أركان الإجارة أربعة، وإلى هذا ذهب جمهور الفقهاء: المالكية(٤٤)، والشافعية (٤٥)، والحنابلة (٤٦).

وهذه الأركان هي(٤٧):

---

(٣٧) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٦، والحاوي: ٩/٢٠٣، والمغني: ٨/٥- ٦.
(٣٨) أخرجه البخاري في الإجارة، باب إثم من منع أجر الأجير(٢/٧٩٢، رقم: ٢١٥٠).
(٣٩) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٦، وتبيين الحقائق: ٥/١٠٥، وبداية المجتهد: ٣/٤١٩، والقوانين الفقهية، ص: ٢٠٥، ونهاية المحتاج: ٥/٢٦١، والمجموع: ١٥/٥، والمغني: ٨/٦، وكشاف القناع: ٣/١٧٧٣.
(٤٠) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٦، والحاوي: ٩/٢٠٥، والمغني: ٨/٦.
(٤١) انظر: لسان العرب: ١٣/١٨٥.
(٤٢) انظر: كشف الأسرار ٣/٣٤٤، كشاف اصطلاحات الفنون: ١/٩٣٢.
(٤٣) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٦، وتبيين الحقائق: ٥/١٠٥.
(٤٤) انظر: عقد الجواهر الثمينة: ٢/٨٣٥ ، ٨٣٩، والذخيرة: ٥/٣٧٢ ، ٣٧٦ ، ٣٩٦.
(٤٥) انظر: الحاوي: ٩/٢٠٥، وروضة الطالبين: ٥/١٧٣ ، ١٧٧.
(٤٦) انظر: كشاف القناع: ٣/١٧٧٣.
(٤٧) يضيف بعض الفقهاء ركناً خامساً هو الأجرة. انظر: المبدع: ٥/٦٣، وكشاف القناع: ٣/١٧٧٣.

الأول والثاني: العاقدان، والمقصود بهما في الإجارة: المؤجر والمستأجر.

الثالث: الصيغة، والمقصود بها ما يدل على إرادة العقد والرضا به من الطرفين.

الرابع: المعقود عليه، والمقصود به ما وقع عليه عقد الإجارة.

وقد اختلف الفقهاء في تحديد المعقود عليه في الإجارة، وذلك على قولين:

القول الأول: أن المعقود عليه في الإجارة هو المنافع، وبهذا قال الحنفيه(٤٨)، والمالكية(٤٩)، والحنابلة(٥٠)، وأكثر الشافعية(٥١).

واستدلوا بالأدلة التالية:

١- أن المعقود عليه هو ما يملك استيفاؤه، ويصح التصرف فيه، وهذا لا يتحقق في الإجارة إلا في المنافع(٥٢).

٢- أن المعقود عليه هو ما كان العوض مقابلاً له، والعوض في الإجارة إنما يقابل المنفعة لا العين(٥٣).

القول الثاني: أن المعقود عليه في الإجارة هو الأعيان، وبه قال بعض الشافعية(٥٤).

واستدلوا بما يلي:

١- أن المنافع معدومة وقت العقد، والعقد لا يصح على المعدوم، فلزم أن يكون وارداً على الموجود وقته، وهو الأعيان(٥٥).

ويمكن أن يناقش بأن المنافع - وإن كانت معدومة - عوملت معاملة الموجود بسبب وجودها المتدرج شيئاً فشيئاً، بحيث لا تخلو لحظة بعد دخول مدة الإجارة إلا تحقق في الوجود منها شيء.

٢- أن عقد الإجارة يضاف في اللغة والعرف إلى العين، لا إلى المنفعة، فيقال: أجرتك داري أو سيارتي، ولا يقال: أجرتك سكنى داري، وما أضيف إليه العقد فهو المعقود عليه(٥٦).

(٤٨) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٧، وفتح القدير: ٨/٣.
(٤٩) انظر: الإشراف على نكت مسائل الخلاف: ٢/٦٥٤، والذخيرة: ٥/٣٧١.
(٥٠) انظر: المغني: ٨/٧، والعدة في شرح العمدة: ١/٤٠٦، والمبدع: ٥/٦٢.
(٥١) انظر: نهاية المطلب: ٨/٦٧، والبيان: ٧/٢٩٥.
(٥٢) انظر: روضة الطالبين: ٥/٢٠٧، والمغني: ٨/٧- ٨.
(٥٣) انظر: المغني: ٨/٨، والمبدع: ٥/٦٣.
(٥٤) انظر: نهاية المطلب: ٨/٦٧، وروضة الطالبين: ٥/٢٠٧.
(٥٥) انظر: روضة الطالبين: ٥/٢٠٧.
(٥٦) انظر: نهاية المطلب: ٨/٦٨، والمبدع: ٥/٦٢- ٦٣.

ويمكن أن يناقش بأن إضافته إلى العين هو بسبب عدم استقلال المنفعة عنها، لا لكون العقد واقعاً عليها.

الترجيح:

الخلاف في هذه المسألة هو في الحقيقة خلاف لفظي، لأن من قال: إن المعقود عليه هو المنفعة لم يقطع النظر بصورة مطلقة عن العين، ومن قال: إنه العين لم يقصد أنها تملك بعقد الإجارة، كما تملك بالبيع(٥٧).

ومع ذلك فالأولى هو القول الأول القاضي بأن المعقود عليه هو المنافع، لأن العوض مقابل الانتفاع بالإجارة.

المطلب الثالث: شروط الإجارة

لكل ركن من أركان الإجارة شروط متعددة، تشكل في مجموعها شروطاً للإجارة، وذلك على النحو التالي:

الشرط الأول: كون العاقدين جائزي التصرف، وذلك بأن يكونا عاقلين، بالغين، رشيدين(٥٨).

الشرط الثاني: حصول الرضا من المتعاقدين، فلا يصح عقد الإجارة مع إكراههما، أو إكراه أحدهما(٥٩).

ودليل هذا الشرط هو قول الله تعالى(٦٠): ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ** ﴿٢٩﴾﴾(٦١).

الشرط الثالث: ملك المتعاقدين للتصرف في المعقود عليه، وذلك بأن يكون العاقد مالكاً للمعقود عليه، أو مأذوناً له في التصرف فيه، بأن يكون وكيلاً، أو وصياً أو ولياً للمالك، أو ناظراً للوقف(٦٢).

(٥٧) انظر: روضة الطالبين: ٥/٢٠٨، ومغني المحتاج: ٢/٣٣٣.
(٥٨) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٥٨– ٢٥٩، والذخيرة: ٥/٣٧٢، والمهذب: ٣/٥١٤، والمغني: ٨/٧.
(٥٩) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٦٤.
(٦٠) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٦٤.
(٦١)سورة النساء، من الآية (٢٩).
(٦٢) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٦٠، والذخيرة: ٥/٤٠٥– ٤٠٦، والإقناع: ٢/٥٠٤، وكشاف القناع: ٣/١٧٩٢.

الشرط الرابع: كون المنفعة معلومة للمتعاقدين، بحيث ترتفع جهالتها ويزول عنها الغرر(٦٣).

ودليل هذا الشرط ما يلي:

١- أن المنفعة هي المعقود عليه، والمعقود عليه يشترط فيه العلم به، كما هو في البيع(٦٤).

٢- أن الجهل بالمنفعة يؤدي إلى النزاع بين المتعاقدين، ولا يرتفع النزاع إلا بالعلم بها، فوجب اشتراط العلم بالمنفعة، حسماً للنزاع(٦٥).

الشرط الخامس: كون الأجرة معلومة للعاقدين(٦٦).

ودليل هذا الشرط ما يلي:

١- قول النبي صلى الله عليه وسلم(٦٧): «من استأجر أجيراً فليعُلمه أجره»(٦٨).

٢- أن الأجرة في الإجارة بمثابة الثمن في البيع، والعلم بالثمن شرط في البيع، فلزم أن يكون العلم بالأجرة شرطا في الإجارة(٦٩).

٣- أن الجهل بالأجرة يؤدي إلى حصول النزاع بين المتعاقدين، وما أدى إلى ذلك فيجب سدّ الباب أمامه، ولا يتم ذلك إلا بالعلم بالأجرة(٧٠).

الشرط السادس: القدرة على تسليم المنفعة المعقود عليها(٧١).

ووجه هذا الشرط أن المقصود من عقد الإجارة هو الحصول على المنفعة، ولا يتم ذلك إلا بقدرة المؤجر على تسليمها للمستأجر.

---

(٦٣) انظر: المبسوط: ١٥/٧٥، وبدائع الصنائع: ٤/٢٦٤، والذخيرة: ٥/٤١٥، ومواهب الجليل: ٥/٣٩١، والمهذب: ٣/٥١٧، وروضة الطالبين: ٥/١٨٨- ١٨٩، والعدة في شرح العمدة: ١/٤٠٦، والإقناع: ٢/٤٨٧- ٤٨٨.

(٦٤) انظر: المهذب: ٣/٥١٧، والعدة في شرح العمدة: ١/٤٠٦- ٤٠٧.

(٦٥) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٦٤، والذخيرة: ٥/٤١٥.

(٦٦) انظر: المبسوط: ١٥/٧٥، وبدائع الصنائع: ٤/٢٨٣، والمقدمات الممهدات: ٢/١٦٦، والحاوي: ٩/٢٠٧، وروضة الطالبين: ٥/١٧٤، والمغني: ٨/١٤، والإقناع: ٢/٤٩١- ٤٩٢.

(٦٧) انظر: المبسوط: ١٥/٧٥، وبدائع الصنائع: ٤/٢٨٣، والمهذب: ٣/٥٢٨.

(٦٨) أخرجه عبد الرزاق(٨/٢٣٥، رقم: ١٥٠٢٤)، والبيهقي في السنن الكبرى(٦/١٢٠، رقم: ١١٤٣٢) مرفوعاً عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه.وأخرجه النسائي في المزارعة، باب الثالث من الشروط فيه المزارعة والوثائق(٢/٣١، رقم: ٣٨٥٧)، وابن أبي شيبة(٤/٣٦٦، رقم: ٢١١٠٩) موقوفاً على أبي سعيد.قال ابن أبي حاتم في العلل: (٢/٤٤٣): «الصحيح موقوف على أبي سعيد»، كما رجح إرساله البيهقي في السنن الكبرى(٦/١٢٠).

(٦٩) انظر: المغني: ٨/١٤.

(٧٠) انظر: تبيين الحقائق: ٥/١٠٥.

(٧١) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٦٣، ومواهب الجليل: ٥/٤٢٢، وروضة الطالبين: ٥/١٧٩، والإقناع: ٢/٥٠٣.

الشرط السابع: كون المنفعة مباحة شرعاً(٧٢).

لهذا لا يصح عقد الإجارة على المنافع التي حرمها الشرع، مثل الزنا، أو استئجار الدار لجعلها محلاً لبيع الخمر، أو للبغاء(٧٣).

المبحث الثالث: اختلاف المتعاقدين في أصل عقد الإجارة

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: اختلاف المتعاقدين في وجود عقد الإجارة:

إذا ادعى شخص على آخر أنه استأجر داره أو عيناً له، وأنكر ذلك صاحب الدار، فقد اختلف في ذلك على قولين:

القول الأول: أن القول قول صاحب العين، إلا إن علم أثناء استيفاء المدعي للإجارة فسكت فالقول قول المدعي للإجارة، ولصاحب العين أجرة المثل(٧٤)، وإلى هذا ذهب المالكية(٧٥)، وهو مقتضى القياس على قول الحنابلة في البيع(٧٦).

ووجه هذا القول أن الأصل عدم الإجارة، لكن سكوت صاحب العين قرينة دالة على صحة دعوى الإجارة، فوجب العمل بها(٧٧).

القول الثاني: أن القول قول منكر العقد بيمينه، مؤجراً كان أو مستأجراً، وهذا هو ما يقتضيه القياس على قول الشافعية في البيع(٧٨).

---

(٧٢) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٧٨، والذخيرة: ٥/٣٩٦، والمهذب: ٣/٥١٢، والمبدع: ٥/٧٣- ٧٤.

(٧٣) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٢٧٨ ، ٢٧٩.

(٧٤) وأجرة المثل عرفها شيخ الإسلام ابن تيمية بأنها: «ما يساوي الشيء في نفوس ذوي الرغبات في الأمر المعتاد، وذلك يختلف باختلاف الأمكنة والأزمنة و الأحوال والأعواض والمعاوضات و المتعاوضين» الفتاوى ٢٩/٥٢٢.

(٧٥) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨٠، و الذخيرة: ٥/٤٦٠- ٤٦١.

(٧٦) لم أجد من الحنابلة من نص على الخلاف في أصل عقد الإجارة، لكنهم ذكروا في الخلاف في أصل البيع عقد البيع أن القول قول البائع. انظر: الكافي لابن قدامة: ٣/١٤٨، والإقناع: ٢/٢٣٣.

(٧٧) انظر: الذخيرة: ٥/٤٦١.

(٧٨) لم أجد للشافعية نصاً في اختلاف المتعاقدين في أصل وجود عقد الإجارة، لكنهم قالوا: إن المتبايعين إذا اختلفا في البيع فالقول قول المنكر، سواء كان بائعاً أم مشترياً، ومعلوم أن الإجارة بيع للمنافع. انظر: الحاوي: ٦/٣٦١، وروضة الطالبين: ٣/٥٨٦.

ويمكن أن يستدل لهذا القول بقول النبي صلى الله عليه وسلم: «البينة على المدعي، واليمين على من أنكر»(٧٩). ووجه الاستدلال بهذا الحديث أنه عام في كل متنازعين في شيء، فيدخل في عمومه النزاع في أصل الإجارة.

الترجيح:

لعل الراجح- والله أعلم- هو القول الثاني، لأن الأصل عدم الإجارة.

المطلب الثاني:اختلاف المتعاقدين في كون العقد إجارة أو غيرها:

إذا اختلف المؤجر والمستأجر في أصل العقد، بأن قال المؤجر: (أجرت لك الدار) وقال المستأجر: (أعرتها لي)- مثالاً- أو قال الخياط: خطت لك الثوب بمائة وقال رب الثوب: (بل خطته لي بغير شي)ء، ففي هذه المسألة خلاف بين الفقهاء على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن القول قول المستأجر بيمينه، وبهذا قال أبو حنيفة(٨٠)، والمالكية في قول(٨١)، وهو قول للشافعية(٨٢).

ووجه هذا القول: أن المنافع لا تتقوم إلا بالعقد، ولم تقم بينة تثبته(٨٣).

القول الثاني: أنه إن قامت قرينة تقوي جانب المؤجر، بأن كان من عادته أن يؤجر داره، أو يقوم بالعمل الذي استأجر له، فالقول قوله، وإلا فالقول قول المستأجر، وإلى هذا ذهب أبو يوسف

---

(٧٩) أخرجه الدارقطني في سننه(٤/١٥٧) عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده بهذا اللفظ، والترمذي في الأحكام، باب ما جاء في التشديد على ما يقضى له بشيء ليس له أن يأخذه(٣/٦٢٦، رقم: ١٣٤١)بلفظ: «البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه» عن عمرو بن شعيب، وضعفه.

لكن هذا المعنى وردت فيه أحاديث متعددة في الصحيحين أو أحدهما، منها ما أخرجه البخاري في الشهادات، باب اليمين على المدعى عليه(٢/٩٤٩، رقم: ٢٥٢٤)، ومسلم في الأقضية، باب اليمين على المدعى عليه(٣/١٣٣٦، رقم: ١٧١١) عن ابن عباس: «أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى على المدعى عليه».

ومنها ما أخرجه البخاري في الشهادات، باب سؤال الحاكم المدعي: ألك بينة قبل اليمين(٢/٩٤٨، رقم: ٢٥٢٣)، عن الأشعث بن قيس رضي الله عنه قال: كان بيني وبين رجل من اليهود أرض، فجحدني، فقدته إلى النبي صلى الله عليه وسلم، فقال لي رسول الله صلى الله عليه وسلم: (ألك بينة)، قلت: لا، قال لليهودي: (احلف)، وفي لفظ: (٢/٩٤٩، رقم: ٢٥٢٥): (شاهداك أو يمينه).

(٨٠) انظر: المبسوط: ١٥/٩٧، ١٤٨، وملتقى الأبحر: ٢/١٦٦.

(٨١) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨٠، وحاشية الدسوقي: ٤/٥٥- ٥٦.

(٨٢) انظر: الحاوي: ٩/٣١٦.

(٨٣) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٣٢٥، وملتقى الأبحر: ٢/١٦٦.

ومحمد(٨٤)، وهو قول للمالكية(٨٥).

ووجه هذا القول أن قيام القرائن يدل على أن المؤجر لا يتعاطى مثل هذه الأعمال إلا بأجرة، فوجبت له الأجرة، وإلا فلا(٨٦).

القول الثالث: أن القول قول المؤجر مطلقاً، وهذا قول للشافعية(٨٧)، والحنابلة(٨٨).

ووجه هذا القول قياس استهلاك المنافع على استهلاك الأعيان، وذلك أنه لو اختلف رب العين مع متلفها بعد استهلاكها، فقال رب العين: بعتك إياها، وقال المتلف: وهبتني إياها، كان القول قول المالك دون المتلف(٨٩).

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الثالث، لما في القياس الذي استند إليه من وجاهة، وذلك لأنه لو اختلف رب العين مع متلفهابعد استهلاكها، فقال رب العين: بعتك إياها، وقال المتلف: وهبتك إياها، كان القول للمالك، والله أعلم.

المبحث الرابع: اختلاف المتعاقدين في العين المؤجرة

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: اختلاف المتعاقدين في تلف العين المؤجرة:

إذا اختلف المؤجر والمستأجر في تلف العين المؤجرة، فادعى المؤجر أن تلفها بسبب تعدي المستأجر، وأنكر ذلك المستأجر، ففي هذا خلاف بين الفقهاء على قولين:

القول الأول: أن القول قول المستأجر مع يمينه، ولا يضمن قيمة العين، وهذا قول للمالكية(٩٠)،

(٨٤) انظر: المبسوط: ١٥/٩٧، والبناية: ١٠/٣٣٩.
(٨٥) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨٠، والذخيرة: ٥/٤٤٢- ٤٤٣، ٤٥٧- ٤٥٨.
(٨٦) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٣٢٥، وملتقى الأبحر: ٢/١٦٦.
(٨٧) انظر: الحاوي: ٩/٣١٦.
(٨٨) انظر: الإقناع: ٢/٥٣٦.
(٨٩) انظر: الحاوي: ٨/٣٩٩
(٩٠) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨١- ٨٢، والبيان والتحصيل: ٩/١١٤، والذخيرة: ٥/٥١٣.

وهو المشهور عندهم(٩١)، وبه قال الحنابلة في رواية هي المذهب(٩٢).

ووجه هذا القول: أن المستأجر أمين، فوجب قبول قوله في التلف(٩٣).

القول الثاني: أن القول قول المؤجر، وإلى هذا ذهب أصبغ من المالكية(٩٤)، والشافعية(٩٥)، وهو رواية عند الحنابلة(٩٦).

ومستند هذا القول: أن الأصل في العين المؤجرة السلامة، فلا يُنتقل عن هذا الأصل إلا ببينة(٩٧).

الترجيح:

أرى أن الراجح- والله أعلم- هو القول الأول، القاضي بأن القول في التلف قول المستأجر، وذلك لأن يده يد أمانة، فوجب مراعاة هذه القاعدة في التلف.

المطلب الثاني: اختلاف المتعاقدين في رد العين المؤجرة

المقصود باختلاف المؤجر والمستأجر في رد العين المؤجرة أن يدعي المستأجر أنه رد إلى المؤجر العين التي أجر منه، مثل السيارة أو الدابة أو الآلة، ويدعي المؤجر أن المستأجر لم يردها له.

وقد اختلف الفقهاء في أيهما يقبل قوله، وذلك على ثلاثة أقوال:

القول الأول: أن القول قول المؤجر بيمينه، وبهذا قال أبو حنيفة(٩٨)، وقول للمالكية(٩٩)، وهو مذهب الشافعية(١٠٠)، ووجه عند الحنابلة(١٠١).

ووجه هذا القول أن المستأجر قبض العين لمنفعته، فلم يقبل قوله في الرد، قياساً على المستعير(١٠٢).

---

(٩١) انظر: مواهب الجليل: ٥/٤٢٧- ٤٢٨.
(٩٢) انظر: المغني: ٨/١٤٣، والمبدع: ٥/١١٤، والإنصاف: ٦/٨٠.
(٩٣) انظر: الفروع: ٧/١٧٨، ومعونة أولي النهى: ٥/١٣٠.
(٩٤) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨٢، والذخيرة: ٥/٥١٣.
(٩٥) انظر: البيان: ٧/٤٠٠.
(٩٦) انظر: المغني: ٨/١٤٣، والكافي: ٣/٤١٦، والمبدع: ٥/١١٤.
(٩٧) انظر: المغني: ٨/١٤٣، والكافي: ٣/٤١٦.
(٩٨) حاشية أحمد الشلبي على تبيين الحقائق: ٥/١٣٤.
(٩٩) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨١، والذخيرة: ٥/٥١٣.
ويشترط القائلون من المالكية بهذا القول ألا يقيم المستأجر بينة على الرد، سواء أخذه ببينة أم لا.
(١٠٠) انظر: المهذب: ٣/٥٦٥، والبيان: ٧/٤٠٠.
(١٠١) انظر: الكافي لابن قدامة: ٣/٤١٦، ومعونة أولي النهى: ٥/١٦٠- ١٦١.
(١٠٢) انظر: المهذب: ٣/٥٦٥، والكافي لابن قدامة: ٣/٤١٦.

القول الثاني: أن القول قول المستأجر بيمينه، وهذا قول أبي يوسف ومحمد من الحنفية(١٠٣)، وهو قول عند المالكية أيضاً(١٠٤)، وهو وجه للحنابلة(١٠٥).

واستند القائلون بهذا القول إلى أن المستأجر أمين، فيقبل قوله، قياساً على المستعير(١٠٦).

القول الثالث: أن المستأجر إذا كان قد أخذ العين المؤجرة من المؤجر ببينة، لم يقبل قوله إلا بإقامة بينة على الرد، فإن لم يقم بينة لزمه ضمان العين المؤجرة، وإن لم يكن أخذها ببينة فالقول قوله، وهذا قول للمالكية(١٠٧).

ومستند هذا القول: هو أن العادة والعرف جريا على أن من أخذ شيئاً ببينة لم يردّه إلا ببينة، فإن ادعى ردّه بغيرها، كان مخالفاً للعادة والعرف، فلم يقبل قوله(١٠٨).

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الثالث القاضي بالتمييز بين أن يكون المستأجر أخذ العين المؤجرة وأن يكون أخذها بغير ذلك، لقوة تعليلهم، فمن أخذ شيئاً ببينة لم يردّه إلا ببينة، فإن ادعى ردها بغير بينة كان مخالفاً للعرف.

المطلب الثالث: اختلاف المتعاقدين في الانتفاع بالعين المؤجرة

إذا اختلف المؤجر والمستأجر في المنفعة أو صفة الانتفاع ففي ذلك قولان:

القول الأول: أن المؤجر والمستأجر إذا اختلفا في المنفعة أو صفة الانتفاع فالقول قول المؤجر، وبه قال الحنفية(١٠٩)، واستظهره ابن النجار من الحنابلة(١١٠).

ووجه هذا القول هو:

---

(١٠٣) انظر: حاشية أحمد الشلبي على تبيين الحقائق: ٥/١٣٤.
(١٠٤) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨٢، والذخيرة: ٥/٥١٣.
ويشترط القائلون بهذا القول من المالكية أن تكون العين مما يغاب عليه، أي من المثليات.
(١٠٥) انظر: الكافي لابن قدامة: ٣/٤١٦.
(١٠٦) انظر: الكافي لابن قدامة: ٣/٤١٦، وحاشية أحمد الشلبي على تبيين الحقائق: ٥/١٣٤.
(١٠٧) انظر: النوادر والزيادات: ٧/٨٢، والبيان والتحصيل: ٩/١١٤، والذخيرة: ٥/٥١٣.
(١٠٨) انظر: الذخيرة: ٥/٤٥٨.
(١٠٩) انظر: المبسوط: ١٥/١٤٧، وتبيين الحقائق: ٥/١١٤.
(١١٠) انظر: شرح منتهى الإرادات: ٣/٥٦٨.

١- أن المؤجر هو الموجب، ولو أنكر أصل العقد لكان القول قوله، فكذلك إذا أنكر شيئاً منه دون شيء(١١١).

٢- أن المستأجر يدعي زيادة على ما استحقه بالعقد، فيلزمه أن يثبتها بالبينة، والمؤجر منكر لذلك، فكان القول قوله بيمينه(١١٢).

القول الثاني: أنه إذا اختلف المؤجر والمستأجر في المنفعة أو صفة الانتفاع تفاسخا وترادّا، ولزمت المستأجرَ أجرةُ مثل ما استوفى من المنفعة، وإلى هذا ذهب الشافعية(١١٣)، والحنابلة(١١٤).

واستدلوا على ذلك بقياس الخلاف في المنفعة في الإجارة على الخلاف في الثمن في البيع(١١٥).

الترجيح:

لعل الراجح- والله أعلم - هو القول الثاني، وذلك لقوة صلة الإجارة بالبيع، وهذا يقتضي قوة قياس مسائل الاختلاف فيها على مسائل الخلاف فيه.

المبحث الخامس: اختلاف المتعاقدين في الأجرة

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: اختلاف المتعاقدين في قدر الأجرة

وفيه مسألتان:

المسألة الأولى: اختلاف المتعاقدين في قدر الأجرة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة:

تحرير محل النزاع:

اتفق الفقهاء من المذاهب الأربعة على أن المتعاقدين إذا اختلفا في قدر أجرة العين المؤجرة، قبل انتفاع المستأجر: بها والحال أنها قائمة، بأن يقول المستأجر قدرها خمسة عشر ألف ريال، ويقول المؤجر قدرها

(١١١) انظر: المبسوط: ١٥/١٤٧، وشرح منتهى الإرادات: ٣/٥٦٨.
(١١٢) انظر: المبسوط: ١٥/١٤٧.
(١١٣) انظر: أسنى المطالب في شرح روض الطالب: ٢/٤٢٩، ونهاية المحتاج: ٥/٣١٥، وحاشية البجيرمي: ٣/١٨٤.
(١١٤) انظر: شرح منتهى الإرادات: ٣/٥٦٨، ودليل الطالب لنيل المطالب: ١/١٦٣، ومنار السبيل: ١/٤٢٣- ٤٢٤.
(١١٥) انظر: أسنى المطالب: في شرح روض الطالب: ٢/٤٢٩، ونهاية المحتاج: ٥/٣١٥، شرح منتهى الإرادات: ٣/٥٦٨، ودليل الطالب لنيل المطالب: ١/١٦٣.

عشرون ألف ريال - مثالاً - ولم تكن لأحدهما بينة - اتفق فقهاء المذاهب الأربعة في هذه الصورة على أن المتعاقدين يتحالفان، ويفسخ العقد(١١٦).

واستدلوا على ذلك بما يلي:

١- ما روي من «أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى باليمين على المدعى عليه»(١١٧).

ووجه استدلالهم بهذا الحديث: أن المستأجر والمؤجر في هذه المسألة كلاهما يدعي شيئاً على الآخر، فتلزم كلاً منهما اليمين، عملاً بمنطوق هذا الحديث(١١٨).

٢- قياس الإجارة على البيع، وذلك أن اختلاف البائع والمشتري في مقدار الثمن يوجب تحالفهما، والرجوع عن مقتضى عقد البيع، دفعاً للضرر عنهما، والإجارة بيع منافع، قابل للفسخ، فلزم إلحاقها بالبيع عند اختلاف طرفيها في قدر الأجرة(١١٩).

وبعد اتفاقهم على الفسخ اختلفوا فيمن يملكه، هل هو القاضي، فلا يفسخ دون الرجوع إليه، أو هو حق للعاقدين يملكانه بمجرد التحالف؟.

وخلافهم في ذلك على قولين:

القول الأول: أن الفسخ حق للقاضي، فلا يملكه العاقدان دونه، فهو الذي يفسخه عليهما إذا طلباه أو طلبه أحدهما، وهذا قول الحنفية(١٢٠)، والمالكية في قول(١٢١)، والشافعية في قول(١٢٢)، والحنابلة في رواية(١٢٣).

ومستند هذا القول: أن الفسخ مجتهد فيه، فافتقر في رفع الخلاف فيه إلى حكم الحاكم، كسائر الفسوخ المجتهد فيها(١٢٤).

---

(١١٦) انظر: المبسوط: ١٥/٩٥، وبدائع الصنائع: ٤/٣٢٠، والمدونة: ٤/٥٢٣- ٥٢٤، والذخيرة: ٥/٤٤٥، والحاوي: ٩/ ٣١٥، والمهذب: ٣/٥٦٥، والمغني: ٨/١٤١، والإقناع: ٢/٢٣٠، ٥٣٦.

(١١٧) سبق تخريجه.

(١١٨) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٣٢٠، والمهذب: ٣/١٤٧- ١٤٨.

(١١٩) انظر: المدونة: ٤/٥٢٤، والمهذب: ٣/٥٦٥، والمغني: ٨/١٤١.

(١٢٠) انظر: رد المحتار المعروف بحاشية ابن عابدين: ٩/١٠٣، ومجمع الأنهر: ٣/٣٦٢.

(١٢١) انظر: الذخيرة: ٥/٤٥٥- ٤٥٥، وشرح الخرشي: ٥/١٩٦.

(١٢٢) انظر: المهذب: ٣/١٥٠، ٥٦٥، والبيان: ٥/٣٦٣.

(١٢٣) انظر: الكافي لابن قدامة: ٣/١٤٦، ٤١٦.

(١٢٤) انظر: البيان: ٥/٣٦٤، ومغني المحتاج: ٢/٩٦.

القول الثاني: أن الفسخ حق للعاقدين بملكانه بعد التحالف، ولا يشترط صدوره من القاضي، وهذا قول للمالكية(١٢٥)، وهو أصح الوجهين عند الشافعية(١٢٦)، وهو الصحيح من مذهب الحنابلة(١٢٧).

واستدل هؤلاء بأن النقص دخل على كل واحد من المتعاقدين، فجاز لكل منهما فسخ العقد، كما لو حصل العيب في كلا البدلين في البيع(١٢٨).

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الثاني، وهو أن الفسخ لا يحتاج إلى حكم القاضي، ذلك أن فسخ القاضي حكم زائد على مطلق الفسخ الذي ورد به الحديث، فلا يثبت إلا بدليل خاص به، كما أن الحديث الوارد في الفسخ في البيع ورد فيه لفظ: «تفاسخا»(١٢٩)، والتفاسخ يدل على المفاعلة التي لا تحصل إلا من طرفين.

المسألة الثانية: اختلاف المتعاقدين في قدر الأجرة بعد الانتفاع بالعين المؤجرة

وفيها فرعان:

الفرع الأول:

اختلاف المتعاقدين في قدر الأجرة بعد الانتفاع بالعين المؤجرة وقبل انتهاء مدة العقد

تحرير محل النزاع:

اتفق أصحاب المذاهب الأربعة على أن المتعاقدين إذا اختلفا في قدر الأجرة في الإجارة، وقد استوفى المستأجر بعض المنفعة، بأن سكن الدار بعض المدة، أو مارس الأجير العمل- اتفقوا على تحالفهما وحق رجوعهما عن العقد(١٣٠).

(١٢٥) انظر: المقدمات الممهدات: ٢/ ١٩٤- ١٩٥.
(١٢٦) انظر: روضة الطالبين: ٥/ ٢٣٨، وأسنى المطالب: ٢/ ١١٤، ١١٦، ١١٩.
(١٢٧) انظر: الكافي لابن قدامة: ٣/ ١٤٦، ٤١٦، والإقناع: ٢/ ٢٣١، ٥٣٦، والمعتمد في فقه الإمام أحمد: ١/ ٥٢٣.
(١٢٨) انظر: البيان: ٥/ ٣٦٤- ٣٦٥.
(١٢٩) سيأتي تخريجه.
(١٣٠) انظر: بدائع الصنائع: ٤/ ٣٢١، و رد المحتار: ٩/ ١٠٣، والمدونة: ٤/ ٥٢٤، والحاوي: ٩/ ٣١٥، والمهذب: ٣/ ٥٧٤، والمغني: ٨/ ١٤١، والإقناع: ٢/ ٢٣٢، ٥٣٦.

لكنهم اختلفوا في المرجع في قدر الأجرة فيما مضى، ولهم في ذلك قولان:

القول الأول: أن المرجع في قدر الأجرة هو إلى قول المستأجر، وإلى هذا ذهب الحنفية(١٣١)، والمالكية(١٣٢).

واستدلوا بأن المؤجر يدعي زيادة الأجرة، ولا بينة له على دعواه، والمستأجر ينكر الزيادة، وقواعد الشرع تقضي بقول المنكر إذا أدى اليمين، ولم تكن للمدعي بينة(١٣٣).

القول الثاني: أن المرجع في قدر الأجرة إلى العرف، فيستحق المستأجر أجرة المثل، وإلى هذا ذهب الشافعية(١٣٤)، والحنابلة(١٣٥).

واستدلوا بأن فسخ العقد يقتضي رجوع كل من المتعاقدين في ماله، وكأن العقد لم يكن، فيرجع المستأجر في الأجرة، ويرجع المؤجر في المنفعة، إلا أنه لما تعذر على المستأجر رد المنفعة المستوفاة من العين المؤجرة لزمه ضمانها بأجرة المثل، كما تلزم المشتري - إذا اختلف المتبايعان في قدر الثمن بعد تلف المبيع - قيمتُه(١٣٦).

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الثاني، وهو أن المستأجر يستحق أجرة المثل، وذلك لأن الرجوع لأجرة المثل أقرب إلى تحقيق العدل بين الطرفين، ورفع النزاع بينهما، لأنه لما تعذر على المستأجر رد المنفعة المستوفاة من العين المؤجرة لزمه ضمانها بأجرة المثل، والله أعلم.

الفرع الثاني:

اختلاف المتعاقدين في قدر الأجرة بعد انتهاء مدة العقد:

اختلف الفقهاء في حال حصول الخلاف بين المتعاقدين في قدر الأجرة بعد انتهاء مدة العقد، وذلك على قولين:

---

(١٣١) انظر: بدائع الصنائع: ٤/٣٢١، ومجمع الأنهر: ٣/٣٦٦.

(١٣٢) انظر: البيان والتحصيل: ٩/٥٧، والذخيرة: ٥/٤٥٧.، ويشترط المالكية لقبول قول المستأجر ألا يكون قد نقد الأجرة، فإن كان قد نقدها جعلوا القول قول المؤجر.

(١٣٣) انظر: البيان: ٥/٣٥٩، ومغني المحتاج: ٢/٩٥.

(١٣٤) انظر: الحاوي: ٩/٣١٥، والمهذب: ٣/٥٦٧ ، ٥٧٤.

(١٣٥) انظر: المغني: ٨/١٤١، والإقناع: ٢/٥٣٦، والمعتمد في فقه الإمام أحمد: ١/٥٢٣.

(١٣٦) انظر: المهذب: ٣/٥٧٤، والمغني: ٨/١٤١.

القول الأول : أن المتعاقدين إذا اختلفا في قدر الأجرة بعد استيفاء المنفعة وانتهاء مدة العقد لا يتحالفان ، ولا يملكان الرجوع عن العقد، وأن القول في مقدار الأجرة هو قول المستأجر ، وإلى هذا ذهب الحنفية(١٣٧)، والمالكية(١٣٨).

واستدلوا بما يلي :

١ – أن التحالف شُرع من أجل فسخ العقد، وفسخ العقد في هذه الحالة متعذر ، لأنه لا يصح أن يقع على المعدوم، والمنافع المستوفاة معدومة، كما هو الحال في اختلاف المتبايعين في قدر الثمن بعد تلف المبيع(١٣٩).

٢– أن المؤجر يدعي زيادة في الأجرة، والمستأجر ينفيها، فكان القول قول المستأجر ، بناء على أن النبي صلى الله عليه وسلم : « قضى باليمين على المدعى عليه»(١٤٠)(١٤١).

القول الثاني : أن المتعاقدين إذا اختلفا في قدر الأجرة بعد استيفاء المنفعة وانتهاء مدة العقد يتحالفان ويتفاسخان، ويُرجع في مقدار الأجرة إلى العرف، فيلزم المستأجر أجرة المثل، وإلى هذا ذهب الشافعية(١٤٢)، والحنابلة(١٤٣).

واستدلوا بما يلي :

١ – قول النبي صلى الله عليه وسلم : «إذا اختلف البيعان، وليس بينهما بينة فهو ما يقول رب السلعة، أو يتتاركان»(١٤٤).

(١٣٧) انظر: المبسوط: ١٥/ ٩٥، وبدائع الصنائع: ٤/ ٣٢١، ومجمع الأنهر: ٣/ ٣٦٦.

(١٣٨) انظر: البهجة شرح التحفة: ٢/ ٢٨٩– ٢٩٠، وشرح ميارة: ٢/ ١٧٣.
ويقيد المالكية ذلك بعدم نقد الأجرة، فإن كان نقد الأجرة فالقول قول المؤجر بيمينه.

(١٣٩) انظر: المبسوط: ١٥/ ٩٠، وبدائع الصنائع: ٤/ ٣٢١.

(١٤٠) سبق تخريجه.

(١٤١) انظر: المبسوط: ١٥/ ٩٥، والبيان: ٥/ ٣٥٩.

(١٤٢) انظر: روضة الطالبين: ٥/ ٢٣٨، ونهاية المحتاج: ٥/ ٣١٥.

(١٤٣) انظر: انظر: المغني: ٨/ ١٤١، والإنصاف: ٦/ ٨٠.

(١٤٤) أخرجه الترمذي في البيوع، باب ما جاء إذا اختلف البيعان(٣/ ٥٧٠، رقم: ١٢٧٠)، والنسائي في البيوع، باب اختلاف المتبايعين في الثمن(٧/ ٣٠٢، رقم: ٤٦٤٨)، وابن ماجه في التجارات، باب البيعان يختلفان(٢/ ٧٣٧، رقم: ٢١٨٦)، والحاكم في المستدرك(٢/ ٥٢، رقم: ٢٢٩٣)، كلهم عن عبد الله بن مسعود رضي الله عنه. وقال عنه الترمذي: «هذا حديث مرسل، عون بن عبد الله لم يدرك ابن مسعود». وقال الحاكم: «هذا حديث صحيح الإسناد». وقال الزيلعي في نصب الراية: (٤/ ١٠٦): «قال صاحب التنقيح: والذي يظهر أن حديث ابن مسعود بمجموع طرقه له أصل، بل هو حديث حسن يحتج به».

والإجارة بيع للمنافع، فتدخل في عموم هذا الحديث.

ونوقش الاستدلال بهذا الحديث بأنه وارد في حال قيام عين المعقود عليه، وهي غير الحال التي في هذه المسألة، لأن المعقود عليه في مسألة النزاع غير قائم، والحالتان مختلفتان، لأنه مع وجود المعقود عليه يرتفع الضرر عن المتعاقدين بالتحالف والفسخ، وذلك باسترجاع كل واحد منهما لرأس ماله، أما في حال تلف المعقود عليه، فلا يتحقق رفع الضرر عنهما بالفسخ، فلم يجز حمل الحديث على هذه الحالة(١٤٥).

٢- قياس الإجارة على البيع، فإن البائعين إذا اختلفا في قدر الثمن بعد هلاك المبيع تحالفا وتفاسخا، ورجع البائع على المشتري بقيمة المبيع، لتعذر رد العين، فكذلك في الإجارة، لتعذر رد المنفعة(١٤٦).

ونوقش بأنه استدلال بمحل النزاع، لأن المسألة المقيس عليها ليست محل اتفاق بين الفقهاء.

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الأول- والله أعلم- وذلك لما ورد من مناقشات على ما استدل به أصحاب القول الثاني.

المطلب الثاني: اختلاف المتعاقدين في قبض الأجرة

إذا اختلف المتعاقدان في الإجارة في قبض الأجرة، فادعى المؤجر عدم قبضها، وادعى المستأجر تسليمها، فإن كان ذلك قبل قبض العين المؤجرة تحالفا وتفاسخا(١٤٧).

وإن كان بعد قبض العين المؤجرة ففي ذلك خلاف على قولين(١٤٨):

القول الأول: أن القول قول المستأجر بيمينه، وإلى هذا ذهب الحنفية(١٤٩).

ووجه هذا القول أن المستأجر مدعى عليه، فوجب قبول قوله بيمينه.

القول الثاني: أنه إذا كان الخلاف حصل بعد العقد بمدة قصيرة فالقول قول المؤجر مع يمينه، وإن

(١٤٥) انظر: المبسوط: ١٥/ ٩٥.
(١٤٦) انظر: المغني: ٨/ ١٤١.
(١٤٧) انظر: المبسوط: ١٥/ ٩٥، والفتاوى الهندية: ٤/ ٤٧٦، والمدونة: ٤/ ٥٢٣- ٥٢٤، والذخيرة: ٥/ ٤٤٥، والحاوي: ٩/ ٣١٥، والمهذب: ٣/ ٥٦٥، والمغني: ٨/ ١٤١، والإقناع: ٢/ ٢٣٠، ٥٣٦. الفتاوى الهندية: ٤/ ٤٧٦.
(١٤٨) لم أجد نصاً للشافعية والحنابلة على هذه المسألة.
(١٤٩) انظر: الفتاوى الهندية: ٤/ ٤٧٧.

طالت المدة فالقول قول المستأجر بيمينه، وإلى هذا ذهب المالكية(١٥٠).

ووجه هذا القول أن قرينة قِصَر المدة تشهد للمستأجر، بخلاف طول المدة، فهو شاهد للمؤجر(١٥١).

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الأول، لما استند إليه من قاعدة جعل اليمين في جانب من أنكر وتبرئة ذمته.

المطلب الثالث: اختلاف المتعاقدين في استحقاق الأجرة

اذا اختلف المؤجر والمستأجر في استحقاق الأجرة، متى يملكها؟ هل يملكها بحسب استيفاء المستأجر المنفعة، أو أنها تملك بالعقد مطلقاً، وفيما يلي ذكر قولي العلماء في ذلك:

القول الأول: أن الأجر يستحقه المؤجر جزءاً جزءاً، بحسب مايستوفي المستأجر من المنفعة أو تمكن من استيفائه، وبهذا قال الحنفية (١٥٢)، والمالكية(١٥٣)، مستدلين بما يلي:

١- قوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ﴿٦﴾﴾(١٥٤) (١٥٥).

وجه الاستدلال بالآية أن الله تعالى رتب إيتاء الأجرة للمرضعة على حصول الإرضاع، فدل على عدم استحقاقها لها قبل ذلك(١٥٦).

ونوقش الاستدلال بهذه الآية: بأن معناها ليس إتمام الرضاع، بل المراد من قوله: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ ﴿٦﴾﴾ إن بذلن الرضاع، بدليل قوله بعد: ﴿وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾﴾.

إذ لو كان المراد من قوله: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ ﴿٦﴾﴾ كمال الرضاع لما كان لقوله: ﴿فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾﴾ معنى، لأن الرضا قد تم من قبل وكمل، وهذا نظير قوله: ﴿حَتَّىٰ يُعْطُوا الْجِزْيَةَ ﴿٢٩﴾﴾(١٥٧)، فالمعنى: حتى يبذلوها (١٥٨).

(١٥٠) انظر: المدونة: ٤/٤٨٥- ٤٨٦، والذخيرة: ٥/٤٥٩، ومواهب الجليل: ٥/٤٤٨.
(١٥١) انظر: الذخيرة: ٥/٤٥٩.
(١٥٢) انظر: المبسوط١٥/١٠٨، بدائع الصنائع٤/٢٩٥، ملتقى الأبحر ٢/٣٧٤.
(١٥٣) انظر: بداية المجتهد ٣/٤٣٥، عقد الجواهر ٢/٨٣٥-٨٣٦، الشرح الكبير ٤/٤.
(١٥٤) سورة الطلاق.
(١٥٥) انظر: أحكام القرآن للجصاص ٣/٦١٩.
(١٥٦) انظر: المرجع السابق.
(١٥٧) سورة التوبة.
(١٥٨) انظر: الحاوى ٩/٢١٣، المغني ٨/١٧-١٨، المبدع ٥/١١٥.

٢- قوله -صلى الله عليه وسلم- : «قال الله تعالى : ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره»(١٥٩) (١٦٠).

وجه الاستدلال أن النبي-صلى الله عليه وسلم- رتب الوعيد على تمام عمل الأجير، ثم عدم إعطائه أجرته، فدل ذلك على أن العامل لا يستحق الأجرة إلا بعد العمل، لا بمجرد العقد(١٦١).

ونوقش بأن هذا استدلال بالمفهوم، وهو محل خلاف، وعلى فرض تسليمه فإن ترتيب الوعيد هنا على منع الأجرة بعد تمام العمل لا يدل على عدم وجوبها قبل ذلك، كما في قوله تعالى : ﴿ **فَمَا اسْتَمْتَعْتُم بِهِ مِنْهُنَّ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ** ﴿٢٤﴾ ﴾(١٦٢)، والصداق يجب قبل الاستمتاع(١٦٣).

٣- قوله- صلى الله عليه وسلم- : «أعط الأجير أجره قبل أن يجف عرقه»(١٦٤)(١٦٥).

وجه الاستدلال بالحديث : أنه- صلى الله عليه وسلم- كنى عن تمام العمل بحصول عرق الأجير، ورتب على ذلك وجوب إعطائه أجرته، فدل على أنه لا يستحقها قبل كمال العمل(١٦٦).

ونوقش بما نوقش به سابقه(١٦٧).

كما نوقش هذا الاستدلال بأن العامل قد يعرق قبل إكماله العمل، بل قد يعرق عند أول مباشرة أو قبلها، وعلى هذا الاحتمال يكون الحديث دليلاً للقول بأن الأجير يستحق الأجرة من حين العقد، وبخاصة أنه يحتمل أن يكون الحديث وراداً في عامل اشترط تأخير أجرته إلى نهايته من العمل(١٦٨).

(١٥٩) أخرجه البخاري ص ٤١٥ رقم ٢٢٢٧ كتاب البيوع باب إثم من باع حراً، بنفس اللفظ.
(١٦٠) انظر: المبسوط ١٥/ ٨٣.
(١٦١) انظر: المرجع السابق.
(١٦٢) سورة النساء.
(١٦٣) انظر: المغني ٨/ ١٨.
(١٦٤) أخرجه ابن ماجه رقم ٢٤٤٣ جزء٢/ ٨١٧ عن ابن عمر، وأخرجه البيهقي عن أبي هريرة ٦/ ١٢٠، وضعفه ابن حجر في الدراية في تخريج أحاديث الهداية ٢/ ١٨٦.
(١٦٥) انظر: المبسوط ١٥/ ٧٦، اللباب ٢/ ٨٤، الإشراف ٢/ ٦٦.
(١٦٦) انظر: المراجع السابقة.
(١٦٧) انظر: المغني ٨/ ١٨، المبدع ٥/ ١٥.
(١٦٨) انظر: الحاوي ٩/ ٢١٤.

٤- قوله-صلى الله عليه وسلم-: «من استأجر أجيراً فليعلمه أجره»(١٦٩)(١٧٠).

وجه دلالته: أن الأجر لو كان يستحق بمجرد العقد لقال النبي ﷺ: «فليعطه أجره»، فلما قال: «فليعلمه» دل على أنه لا يستحق تسليم الأجر إليه في وقت العقد(١٧١).

٥- أن الأجرة في الإجارة المطلقة لا يجب تسليمها حين العقد، قياساً على المبيع، بجامع أن كلاً منهما معقود عليه مقصود(١٧٢).

ونوقش بأن هذا القياس منقوض بالنكاح، الذي يجب المهر فيه أولاً قبل حصول الاستمتاع(١٧٣).

٦- أن القول بأن الأجير يملك الأجرة حين العقد، فيه عدم المساواة بين طرفي العقد، إذ إن المعقود عليه في الأجرة المنافع، والمؤجر لا يتملكها حين العقد(١٧٤).

وتمكن مناقشته بأن المستأجر ملك بالعقد حق الاستيفاء، فكان ذلك قائماً مقام الاستيفاء نفسه، بدليل أنه لو لم يستوف منفعة السكنى - مثالاً- من الدار المؤجرة مع تمكينه من ذلك لوجبت عليه الأجرة، وبذلك يكون العاقدان قد عدل بينهما في وقت تملك كل منهما لمقصوده من العقد.

القول الثاني: أن الأجرة في الإجارة المطلقة تملك بالعقد، وبه قال الشافعية(١٧٥)، والحنابلة(١٧٦)، استدلالاً بالتالي:

١- قياس عقد الإجارة على عقد النكاح في استحقاق العوض بالعقد، بجامع أن كلاً منهما

(١٦٩) أخرجه أحمد ٣/٧٣ رقم ١١٥٧١ عن أبي سعيد الخدري مرفوعاً، والبيهقي ٦/١٩٨ رقم ١١٦٥١ كتاب الإجارة، باب لا تجوز الإجارة حتى تكون معلومة، وتكون الأجرة معلومة، وقال البيهقي: مرسل، وكذا قال الهيثمي في مجمع الزوائد٤/٩٧.وانظر: تلخيص الحبير ٣/٦٠.
(١٧٠) انظر: المبسوط ١٥/٧٦.
(١٧١) انظر: المرجع السابق.
(١٧٢) انظر: بدائع الصنائع٤/٢٩٦، الإشراف٢/٦٦.
(١٧٣) انظر: الحاوي ٩/٢١٤.
(١٧٤) انظر: البحر الرائق ٨/٥.
(١٧٥) انظر: الحاوي ٩/٢١١، نهاية المحتاج ٥/٢٦٥، الجمل على المنهج٣/٥٣٥.
(١٧٦) انظر: المغني٨/١٧، المبدع ٥/١١٥، منتهى الإرادات ٣/١٢٠-١٢١، حاشية المنتهى ٣/١٢٠.

عقد على منفعة لازم(١٧٧).

٢- أن العوض في الإجارة المطلقة أطلق، فوجب تعجيله، كالثمن في البيع إذا أطلق من شرط التعجيل أو التأجيل(١٧٨).

٣- أن أصول الشريعة قائمة على أن تسليم المعوّض يوجب تسليم العوض، حتى يتحقق العدل بين المتعاقدين من حيث وقت تسلم كل منهما مقصوده من العقد، وذلك كالبيع، فإنه يجب تسليم الثمن إذا سلم المثمن، وكالنكاح، فإنه يجب تسليم الصداق بحصول التمكين من الاستمتاع، فكذا الأجرة يجب تسليمها إذا حصل تسليم المنفعة، والمنافع في الإجارة في حكم المقبوض، بدليل ما يلي:

أ- أنها لو لم تكن مقبوضة لما كان جائزاً لمؤجر العين أن يؤجرها، لأن تأجيره لها حينئذ بيع لما لم يقبض، وهو غير جائز.

ب- أن الزوجة التي صداقها سكنى دار يجب عليها التمكين من نفسها بتسليم الدار إليها، فلو كانت المنفعة غير مقبوضة لما وجب عليها التمكين من نفسها إلا بعد استغلالها منفعة السكنى كاملة(١٧٩).

الترجيح:

يظهر -والله أعلم- رجحان القول الثاني، القائل بأن الأجرة المطلقة تملك بمجرد العقد، وذلك لوجاهة أقيسته، ولما فيه من قطع أسباب التنازع بين المتعاقدين، إذ يقطع طريق التمليص غير المشروع من الوفاء بالالتزام على المستأجر، فلا يستطيع الهرب بعد استغلال العين المؤجرة و قبل تسديد الأجرة، كما إنه يحقق التساوي بين الطرفين في الاستفادة من العقد حسب مقصود كل منهما، أما أدلة القول الأول فلا نص فيها يقطع النزاع، وإنما هي عمومات، وقد أجيب عنها فيما سلف.

(١٧٧) انظر: الحاوي ٩/٢١٢.
(١٧٨) انظر: المرجع السابق، المغني ٨/١٧.
(١٧٩) انظر: الحاوي ٩/٢١٢-٢١٣.

المبحث السادس: اختلاف المتعاقدين في مدة الإجارة

إذا اختلف المؤجر والمستأجر في مدة الإجارة، بأن ادعى أحدهما مدة معينة، وأنكر ذلك الآخر، فلا يخلو الأمر من إحدى حالتين:

الحالة الأولى: أن يكون خلافهما بالقرب من العقد، وقبل استيفاء المستأجر للمنفعة، وفي هذه الحالة يتحالفان ويفسخ العقد، باتفاق المذاهب الأربعة(١٨٠).

الحالة الثانية: أن يكون خلافهما بعد مضي المدة أو شيء منها واستيفاء بعض المنفعة أو كلها، ففي هذه الحالة يتحالفان ويفسخ العقد(١٨١)، واختلف في الأجرة على قولين:

القول الأول: أنه إن كان خلافهما قبل نقد الأجرة، فالقول قول المستأجر إن كان ما أقر به مما تقضي به العادة، وإن كان مما لا تقضي به العادة فالقول قول المؤجر مع يمينه، إن لم يدّعِ شيئاً لا تقبله العادة، فإن ادعى ما لا يصح عادة أعطي أجرة المثل، وإن كان خلافهما بعد نقد الأجرة فالقول قول المؤجر مع يمينه إن كان ما ادعى مما تقبله العادة، وإلا فالقول قول المستأجر، فإن ادعى ما لا تقتضيه العادة فللمؤجر أجرة المثل، وإلى هذا ذهب المالكية(١٨٢).

ومستند هذا القول هو محاوله الجمع بين ما أقر به المستأجر، وما يقتضيه العرف من أجرة المثل، مع الاستناد إلى قرينة تقديم الأجرة وتأخيرها، وهذا مما يعزز قول أحد الطرفين.

القول الثاني: أن المسمى يسقط، وتجب أجرة المثل، وإلى هذا ذهب الشافعية(١٨٣) والحنابلة(١٨٤).

---

(١٨٠) انظر: المدونة: ٤/٥٣٩، وأسنى المطالب: ٢/٤٢٩، ونهاية المحتاج: ٥/٣١٥، والإنصاف: ٦/٨٠، والإقناع: ٢/٥٣٦.
(١٨١) انظر: حاشية الدسوقي: ٤/٥٩- ٦٠، وأسنى المطالب: ٢/٤٢٩، والإنصاف: ٦/٨٠.
(١٨٢) انظر: المدونة: ٤/٤٣٩، وحاشية الدسوقي: ٤/٥٩- ٦٠.
(١٨٣) انظر: أسنى المطالب: ٢/٤٢٩، ونهاية المحتاج: ٥/٣١٥.
(١٨٤) انظر: الإنصاف: ٦/٨٠، والإقناع: ٢/٥٣٦.

ووجه هذا القول أنه لا بد من رجوع المتعاقدين إلى أمر مسلم به بينهما يرفع الخلاف ويحسم النزاع، ولا مرجع هذا شأنه إلا أجرة المثل.

الترجيح:

لعل الراجح هو القول الثاني، لأنه حصل اختلاف بين المؤجر والمستأجر، فلابد من أمر مسلم به يرفع الاختلاف ويحسم النزاع وهو أجرة المثل، والله أعلم.

الخاتمة

من خلال هذا البحث يمكن الخروج بالنتائج التالية:

١- أن المقصود باختلاف المتعاقدين في عقد الإجارة هو حصول النزاع بين طرفي عقد الإجارة في شيء من مقتضيات هذا العقد، بأن يدعيه أحدهما وينفيه الثاني.

٢- أن المتعاقدين إذا اختلفا في أصل العقد فالقول قول صاحب العين.

٣- أن المتعاقدين إذا اختلفا في كون العقد إجارة أو غيرها فالقول قول المؤجر.

٤- أن المؤجر والمستأجر إذا اختلفا في تلف العين المؤجرة فالقول قول المستأجر.

٥. - أن المؤجر والمستأجر إذا اختلفا في رد العين المؤجرة فالقول قول المستأجر إذا لم يكن أخذ العين المؤجرة ببينة، وإلا فالقول قول المؤجر.

٦- أن المؤجر والمستأجر إذا اختلفا في المنفعة أو صفة الانتفاع تفاسخا و ترادّا، ولزمت المستأجر أجرة المثل.

٧- أن المؤجر والمستأجر إذا اختلفا في قدر الأجرة قبل الانتفاع بالعين المؤجرة تحالفا وتفاسخا دون حاجة إلى قضاء قاضٍ بالفسخ.

٨- أن المرجع في قدر الأجرة عند اختلاف المؤجر والمستأجر قبل انتهاء مدة العقد هو

العرف، فيستحق المؤجر أجرة المثل.

٩- أن المتعاقدين إذا اختلفا في قدر الأجرة بعد استيفاء المنفعة وانتهاء مدة العقد يتحالفان و ينفسخ العقد ويلزم أجرة المثل.

١٠- أن المؤجر والمستأجر إذا اختلفا في قبض الأجرة فالقول قول المستأجر بيمينه.

١١- إذا اختلف المؤجر والمستأجر في استحقاق الأجرة فإنها تملك بمجرد العقد.

١٢- إذا اختلف المؤجر والمستأجر في مدة الإجارة، فإن كان بالقرب من العقد وقبل استيفاء المنفعة فيتحالفان ويفسخ العقد، وإن كان بعد مضي مدة و استيفاء بعض المنفعة أو كلها فيتحالفان ويفسخ العقد وتجب أجرة المثل.